

15.11.2022

Beschlussvorlage Nr.: 2022/254

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2019/207

Bebauungsplan Nr. 813 A „Westlich der Ortsmitte, 1. Bauabschnitt“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Otternhagen
- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Otternhagen	30.11.2022 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	12.12.2022 -							
Verwaltungsausschuss	19.12.2022 -							

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan Nr. 813 A „Westlich der Ortsmitte, 1. Bauabschnitt“, Stadtteil Otternhagen, Stadt Neustadt a. Rbge., wird einschließlich Begründung gem. § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlage 1 bis 5 zur Beschlussvorlage Nr. 2022/254). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2022/254).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 813 A „Westlich der Ortsmitte, 1. Bauabschnitt“, Stadtteil Otternhagen, Stadt Neustadt a. Rbge., gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden, indem der Plan auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt wird.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Ausweisung eines Wohngebietes zur Deckung des derzeitigen Wohnbedarfes im Stadtteil Otternhagen.

Anlass und Ziele

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 16.12.2019 den Grundsatzbeschluss über die Entwicklung eines Wohngebietes westlich der Max-Planck-Straße und nördlich der Straße „An der Wätering“ im Stadtteil Otternhagen gefasst. Das allgemeine Ziel der Planung ist die Schaffung von neuem Wohnbauland, um den Bedarf an Wohnbauland im Stadtteil Otternhagen im Rahmen der Eigenentwicklung zu decken. Hierbei sollen dorftypische freistehende Einfamilienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser) am Siedlungsrand von Otternhagen realisiert werden.

Finanzielle Auswirkungen	keine	
Haushaltsjahr:		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

Begründung

Der Beschluss, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 813 A „Westlich der Ortsmitte, 1. Bauabschnitt“, Stadtteil Otternhagen, Stadt Neustadt a. Rbge. durch ein verbindliches Bauleitplanverfahren zu entwickeln, wurde durch den Verwaltungsausschuss am 16.12.2019 (Beschlussvorlage Nr. 2019/207) gefasst.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Stadtteils Otternhagen und besteht aus den Flurstücken 39/28, 40/13 sowie 40/14, Flur 3. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,8 ha. Trotz der Randlage liegt die Entwicklungsfläche in einer fußläufigen Nähe zum Ortskern von Otternhagen, wo sich insbesondere die soziale Infrastruktureinrichtungen, wie die Grundschule, der Kindergarten, die Kirche sowie die Feuerwehr, befinden. Planungsrechtlich ist die zu entwickelnde Fläche dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Um dort Baurechte zu schaffen, muss hierzu ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Eine Flächennutzungsplanänderung ist in diesem Fall nicht erforderlich.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über einen Stichweg an der Max-Planck-Straße zwischen den Hausnummern 13 und 15 und endet in einer Wendeanlage. Im Plangebiet sind innerörtlich zwei Fuß- und Radwege vorgesehen, die einerseits das vorliegende Plangebiet mit dem nördlich gelegenen Quartier „Vor dem Tore“ und dem dort vorhandenen Spielplatz verbindet und andererseits im Süden eine künftige Anbindung des 2. Bauabschnitts ermöglicht. Im südlichen Teil des Baugebietes wird zudem die Erreichbarkeit der westlich gelegenen Ackerflächen sichergestellt.

Gemäß dem Bebauungsvorschlag im Vorentwurf der Begründung des Bebauungsplans sind derzeit etwa 11 Baugrundstücke vorgesehen, auf denen die Realisierung von Einzel- sowie Doppelhäuser in einer offenen Bauweise ermöglicht werden soll. Für sie wird grundsätzlich eine GRZ von 0,3 zugelassen. Durch die Begrenzung der Versiegelung durch Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen auf maximal 50 % der festgesetzten GRZ ergibt sich ein Versiegelungsgrad von maximal 45 % der Baugrundstücke.

Für das Plangebiet werden einige gestalterische Vorgaben für Dächer und Einfriedungen getrof-

fen. Sie sollen dazu dienen, ein ansatzweises dorftypisches Erscheinungsbild zu wahren. Die örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Dachform, Dachneigung und der Dacheindeckung werden insbesondere mit der Lage an der äußeren Siedlungsstruktur von Otternhagen und der Einsehbarkeit von der Kreisstraße 314, begründet. Die Regelungen über die Einfriedungen insbesondere am öffentlichen Raum gelegen, haben eine nennenswerte Wirkung auf das Ortsbild. Die Festsetzung der Einfriedungen als blickdurchlässig sowie die Höhenbeschränkung, tragen zu einem einheitlichen Ortsbild bei, fördern das Gemeinschaftsleben und ermöglichen wichtige Sichtbeziehungen. Des Weiteren wird dadurch ein sanfter Übergang vom privaten zum öffentlichen Raum aufrechterhalten.

Entlang der westlichen und südlichen Grenze des Plangebietes wird ein Pflanzstreifen von 3 m auf den privaten Grundstücken festgesetzt, der mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen ist. Durch die Anpflanzungspflicht erfolgt eine Abgrenzung zwischen dem Siedlungskörper und der freien Landschaft.

Weitere Einzelheiten über die Festsetzungen sind den Planunterlagen zu entnehmen. Die Erarbeitung des Vorentwurfes wird von der Planungsgruppe Stadtlandschaft aus Hannover übernommen.

Städtische Rahmenbedingungen für die Baulandausweisung und Antrag der Politik zum Klimaschutz in der Bauleitplanung/Klimagerechte Siedlungsentwicklung

Im Hinblick auf die Entwicklung des gesamten Plangebietes hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 03.09.2020 einige Rahmenbedingungen beschlossen, die in Baugebieten ab einer bestimmten Größenordnung Anwendung finden sollten (vgl. Beschlussvorlagen Nr. 2020/147 und 2020/147/1).

Die Fraktionen der CDU, UWG und Bündnis 90/die Grünen haben in der Sitzung des Rates der Stadt Neustadt am Rübenberge am 06.10.2022 einen Antrag zum Thema Klimaschutz in der Bauleitplanung/Klimagerechte Siedlungsentwicklung gestellt (Beschlussvorlage Nr. 2022/217). Dieser soll von der Fachverwaltung hinsichtlich der Umsetzbarkeit geprüft und den politischen Gremien zum Beschluss vorgelegt werden.

Der Umweltbericht wird im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens um weitere Aspekte, insbesondere in Bezug auf das Thema Klima ergänzt.

Im Folgenden soll auf die einzelnen Rahmenbedingungen der Beschlussvorlagen Nr. 2020/147 und 2020/147/1 im Hinblick auf die Umsetzung in dem vorliegenden Baugebiet eingegangen werden.

Gemäß dem Beschluss in den o.g. Beschlussvorlagen aus dem Jahr 2020, ist in Baugebieten ab 25 Wohnbaugrundstücken die Umsetzung von alternativen Energiekonzepten vorgesehen. Falls dies jedoch nicht wirtschaftlich darstellbar ist, sind bei 30 % der Wohngebäude die KfW 40 Standards umzusetzen. Der Bebauungsplan Nr. 813 A „Westlich der Ortsmitte, 1. Bauabschnitt“ ist gemäß dem Beschluss aufgrund seiner Größe und der sich daraus voraussichtlich ergebenden Anzahl der Bauplätze nicht betroffen. Je nach Umsetzbarkeit des Antrags der politischen Fraktionen (Beschlussvorlage Nr. 2022/217) wird die Umsetzung des Energie- und Wärmekonzeptes ggf. für das vorliegende Baugebiet geprüft werden müssen.

Ein weiterer Gegenstand des Beschlusses aus dem Jahr 2020 ist die Verpflichtung des Bauentwicklungsträgers bei Baugebieten ab 10 Bauplätzen, die Grundstücke nur an diejenigen Käufer zu veräußern, die an einer Beratung zur klimaeffizienten Bebauung teilgenommen haben. Für das vorliegende Baugebiet wird diese Verpflichtung angewandt.

Unabhängig von der Größe der Baugebiete sollen Städtebausicherungsverträge zwischen den Eigentümern und den Entwicklungsgesellschaften geschlossen werden, wonach den Käufern

eine Bauverpflichtung innerhalb von 3 Jahren ab der Herstellung einer gesicherten Erschließung auferlegt wird. Damit wird die kurz- bzw. mittelfristige Deckung des Bedarfes nach Wohnbauland gesichert und gleichzeitig die Flächenbevorratung vermieden.

Die Verpflichtung, 20 % der Wohneinheiten als sozialen Wohnungsbau zu realisieren, wird aus städtebaulichen Gründen, insbesondere aufgrund der vorgesehenen Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern sowie der geringen Größe des Baugebietes nicht weiterverfolgt.

Im vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans sind die Möglichkeiten für die Anbringung / Installation von Photovoltaik- und Solaranlagen grundsätzlich gegeben. Im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens können nach Bedarf weitere konkrete Festsetzungen hinsichtlich der Photovoltaikpflicht getroffen werden.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Das Leitbild der Stadt Neustadt a. Rbge. zielt darauf ab, bestmögliche Chancen insbesondere für junge Menschen und Familien zu schaffen und als attraktiver Wohnort zu fungieren. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels besteht ein wichtiges Ziel darin, die Bevölkerung vor Ort zu behalten. Aufgrund der besonderen Situation im Stadtteil Otternhagen, die eine Innenentwicklung in ausreichendem Maß verhindert, ist die Neuausweisung von Wohnbauland im Außenbereich zugunsten des bestehenden Bedarfs zu realisieren.

Auswirkungen auf den Haushalt

Keine

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung werden die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden beteiligt. Die Stellungnahmen erhalten die Gremien zur Abwägung in der darauffolgenden Beschlussvorlage.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

- Anlage 1 öff - B-Plan 813A 1. BA - Planzeichnung Vorentwurf
- Anlage 2 öff - B-Plan 813A 1. BA - Begründung Vorentwurf
- Anlage 3 öff - B-Plan 813A 1. BA - Umweltbericht Vorentwurf
- Anlage 4 öff - B-Plan 813A 1. BA - Baugrunduntersuchung
- Anlage 5 öff - B-Plan 813A 1. BA - Untersuchung der Brutvögel